

Proyecto de reforma constitucional que crea la Agencia Nacional de Construcción, Arriendo y Compraventa de Viviendas.

Antecedentes

Según el Observatorio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el año 2017 existía un déficit de 143.196 hogares, y una gran cantidad de personas en situación de allegados[1]. Estas cifras, incluso, habrían llegado a los seiscientas mil hogares[2], afectando a más de 1,8 millones de compatriotas[3]. El Covid 19, trajo consigo además grandes problemas económicos que obligó a personas a dejar sus casas por imposibilidad de pagar arriendos y dividendos y obligándolos a estar en situación de allegados.

De igual forma, se han incrementado los campamentos y las tomas de terreno, llegando a más de 81.643 familias las que viven en estas condiciones[4], profundizando gravemente el problema de hacinamiento que ha persistido históricamente en nuestro país. Incluso, poco antes de la pandemia, se había señalado que habíamos retrocedido veinte años en materia habitacional[5].

Sobre las razones del déficit habitacional, uno de los principales factores se encuentran relacionado con aspectos económicos, lo que se corrobora en que, a modo de ejemplo, las comunas de menos ingresos, como

---

[1] Ministerio de Vivienda y Urbanismo Observatorio Urbano. Estadísticas Habitacionales. https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/

[2] https://www.df.cl/noticias/economia-y-politica/pais/vivienda-estima-que-deficit-habitacional-subio-hasta-600-mil-hogares-en/2021-03-03/194802.html

[3] Gálvez, Roberto. (23 de mayo de 2021). Déficit habitacional afecta a 500 mil familias y gobierno aumentará en un 34% entrega de subsidios. La Tercera. https://www.latercera.com/nacional/noticia/deficit-habitacional-afecta-a-500-mil-familias-y-gobierno-aumentara-en-un-34-entrega-de-subsidios/XZFXMKVEBRGQNPVLXOFLNQGHCQ/

[4] Carrasco, Rodolfo. (4 de marzo de 2021). Vivienda estima que déficit habitacional subió a 600 mil hogares en medio de la pandemia. Diario Financiero. https://lyd.org/wp-content/uploads/2021/05/TP-1494-VIVIENDA.pdf

[5] Gotschlich, Dierk. (14 de septiembre de 2018). Aumento de allegados provoca que Chile retroceda 20 años en déficit habitacional. Diario Financiero.http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=504736

Puente Alto, concentran un alto porcentaje de familias sin casa[6], lo cual además de los problemas de hacinamiento, tienen la potencialidad de incrementar los problemas de salud mental en las personas, a las que además de la incertidumbre económica, se suman las condiciones de hacinamiento, insalubridad y malas condiciones de vida que significa el recurrir a tomas de terreno o campamentos.

Como lo indica el documento elaborado por el Ministerio de Vivienda "cerca del 60% de los hogares declara que la principal causa para vivir en un campamento es económica, no le alcanza para vivir en la ciudad formal"[7]. Incluso se ha visto personas que habitan en carpas en plazas, que se suman a las características viviendas improvisadas bajo puentes y a los casos de personas durmiendo en los árboles[8]. Esto incluso en barrios emblemáticos de la capital, como lo es el barrio Lastarria[9]

Al respecto, el Estado debe apuntar a dar solución a esta problemática. Y, después de décadas de política habitacional, esta se torna insuficiente, sobre todo ante la creciente demanda insatisfecha de viviendas, y que, incluso, quienes obtienen subsidios no pueden acceder a vivienda pues no existen casas ni departamentos accesibles y de acuerdo a los montos asociados, aumentando así la frustración de las familias, colaborando en crear las condiciones para una verdadera "olla de presión", afectándose aún más con el notorio aumento de los precios de las viviendas, provocadas en muchos casos por la especulación y el desmesurado ánimo de lucro. Este sin duda es connatural al capitalismo, pues, tal como lo sentenció Adam Smith en su *Riqueza de las Naciones*" no de la benevolencia del carnicero, del vinatero, del panadero, sino de sus miras al interés propio es de quien esperamos y debemos esperar nuestro alimento"[10]

Sin embargo, a pesar de la tendencia hacia el aumento sostenido del precio de los bienes inmuebles, existen evidencias de que la construcción de soluciones habitacionales de bajo costo y que cuenten con un estándar de habitabilidad adecuado para las familias chilenas es posible. Como botón de muestra de esto, puede mencionarse el caso las viviendas diseñadas por el arquitecto, Alejandro Aravena, quien "ha recibido prestigiosos premios de arquitectura como el Premio Marcus y la Medalla Erich Schelling"[11], quien, además, ha ganado el premio Pritzker de Arquitectura.

---

[6]Cámara Chilena de la Construcción. Déficit habitacional un desafío pendiente. https://cchc.cl/2019/deficit-habitacional

[7] Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022). *Plan de emergencia Habitacional 2022-2025.* pág. 13

[8]Ortiz, Florencia. (4 de agosto de 2022). Crisis en el norte: captan a personas durmiendo en árboles en pleno centro de Antofagasta. (Biobiochile.cl) https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-de-antofagasta/2022/08/04/crisis-en-el-norte-captan-a-personas-durmiendo-arriba-de-los-arboles-en-pleno-centro-de-antofagasta.shtml

[9] Luna, Patricia. (21 de noviembre de 2020). Pobreza en Chile: las carpas se multiplican en las calles de Santiago. https://www.france24.com/es/am%C3%A9rica-latina/20201120-pobreza-chile-carpas-santiago-estallido-pandemia

[10] Smith, Adam. *Investigación de la naturaleza y las causas de la riqueza de las naciones.* Valladolid, 1794, pág. 23

[11]Ponstford, Matthew. (14 de Enero de 2016). Arquitecto chileno gana prestigioso premio por construir viviendas ingeniosas y de bajo costo. CNN. https://cnnespanol.cnn.com/2016/01/14/arquitecto-chileno-gana-prestigioso-premio-por-construir-viviendas-ingeniosas-y-de-bajo-costo/

El destacado jurista, Enrique Aimone, ante la necesidad o no de regular un mercado, mencionó que esto se requiere cuando "se refiere a procurar muy específicas reglas para que la actividad cumpla con altos estándares de calidad, entendiendo por tal calidad, **continuidad y seguridad**[12]". En este aspecto, la necesidad estructural de viviendas da cuenta de que el mercado no da abasto, pues se ha señalado que en las condiciones actuales, solo se podría avanzar en la solución habitacional de 250 mil viviendas.

La situación descrita anteriormente no debe desatenderse, por el contrario, debe ser una de las principales prioridades del Ejecutivo actual. En efecto, se deben buscar soluciones eficientes a la problemática de la vivienda, y así propender a dar solución al incremento de los campamentos y tomas de terrenos significa y el hacinamiento con todos los problemas que esto conlleva. Al mismo tiempo se requieren imperiosamente medidas tendientes a establecer mínimos de bienestar a nivel habitacional, con la finalidad de evitar la proliferación de malestar, pues tal como lo señaló Clauss Offe "el Estado de bienestar ha servido como principal fórmula pacificadora de las democracias capitalistas avanzadas para el periodo subsiguiente a la Segunda Guerra Mundial"[13].

El gobierno del Presidente Gabriel Boric, ha implementado durante su gestión el Plan de Emergencia Habitacional. A mayo de 2023, el plan recién citado ha entregado alrededor de 64 mil viviendas, representando esto casi un 25% de avance. Sin embargo, aún quedan muchas familias que se encuentran en situación de allegados a pesar de la implementación del plan.
Según lo preceptuado en la Constitución Política de la República, el Estado puede desarrollar actividades empresariales siempre y cuando una ley de quórum calificado así lo determine y autorice
Sin embargo, la sola ley que autorice al desarrollo de determinada actividad económica no es suficiente para el problema que hemos detallado, por lo que la posibilidad de una reforma constitucional que incorpore un nuevo órgano a la estructura actual del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, destinado al ámbito inmobiliario se torna una alternativa plausible.
Por las razones anteriormente esgrimidas es que quienes suscriben concurren en presentar el siguiente:

PROYECTO DE REFORMA CONSTITUCIONAL

ARTICULO ÚNICO.- Para modificarla Constitución Política de la República, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado, se encuentra en el decreto supremo N° 100, de 2005, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, en el siguiente sentido:

Incorporase el siguiente Capítulo XIV nuevo, pasando el actual XIV a ser XV y así sucesivamente:

"Capítulo XIV

Empresa Estatal de Construcción de Vivienda

---

[12]Aimone, Enrique. *Actividades Económicas Reguladas. Legal publishing.* Valparaíso. Chile.2013. Pág. 4
[13] Offe, Claus. Contradicciones en el Estado de Bienestar.

Artículo 109 bis.-Créase la Agencia Nacional de Construcción, Arriendo y Compraventa de Viviendas, cuyo objetivo es ser el órgano de colaboración inmediata y directa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la misión de satisfacer los intereses generales de la Nación en materia de acceso a la vivienda y habitación.

En el cumplimiento de su objetivo se encargará de la construcción, arrendamiento, compra y venta y enajenación de viviendas sociales para la población del país, especialmente en zonas extremas y rurales, comunidades indígenas y de difícil acceso, y ante la ocurrencia de situaciones de emergencia y catástrofe.

La Agencia pertenecerá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y su dirección estará a cargo de un Comité Directivo, encabezado por el su presidente, al cual le corresponderá ejercer las atribuciones y funciones que le encomiende la ley.".

Emilia Nuyado
Diputada de la República

Marcos Ilabaca Danisa Astudillo Raúl Leiva
Diputado de la República Diputada de la República Diputado de la República

Nelson Venegas Daniel Melo Monica Arce
Diputado de la República Diputado de la República Diputada de la República

Jaime Naranjo Ana María Bravo Luis Cuello
Diputado de la República Diputada de la República Diputado de la República